

EIN JAHR

drohender Verlust von bezahlbarem Wohnraum

Studie zum Gentrifizierungsprozess

im Genossenschaftsquartier zwischen den Wiehrebahnhöfen und dem demokratischen Bewohner*innenwiderstand.

Eine Erhebung der Bewohner*innen-Initiative „Wiehre für alle“

EINBLICK



Vorwort

Die Studie bietet EINBLICK in die Situation der Bewohner*innen im Quartier zwischen den Wiehrebahnhöfen. Sie reiht sich ein in die Veröffentlichungen der Bewohner*innen-Initiative, die bereits eine Umfrage aus dem September 2017, das Gutachten über die Sanierbarkeit der Häuserzeile Quäkerstraße, eine Sozialdatenerhebung und eine Ausarbeitung zum Thema Gentrifizierung und Genossenschaft umfasst.

Die Wohnungsnot in den Städten ist in aller Munde. Eine Lösungsansatz muss dabei der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sein. Die Familienheim Freiburg e.G plant jedoch über 300 Wohnungen im Quartier zwischen den Wiehrebahnhöfen abzureißen, die Bewohner*innen umzusetzen und Neubauten zu errichten.

In vielen Gesprächen mit Bewohner*innen im Quartier hat der Vorstand deutlich gemacht: es geht um das gesamte Quartier, das weichen soll.

Wo heute 100% bezahlbarer und architektonisch wertvoller Wohnraum bereits existiert, soll durch „Neuerrichtung“ sogenannter „zeitgemäßer“ Wohnraum entstehen und teurer vermietet werden.

Selbst wenn, wie mittlerweile mehrfach angekündigt, 30% geförderter Wohnraum entstehen sollte, der nur zeitlich befristet bezahlbares Wohnen ermöglicht:

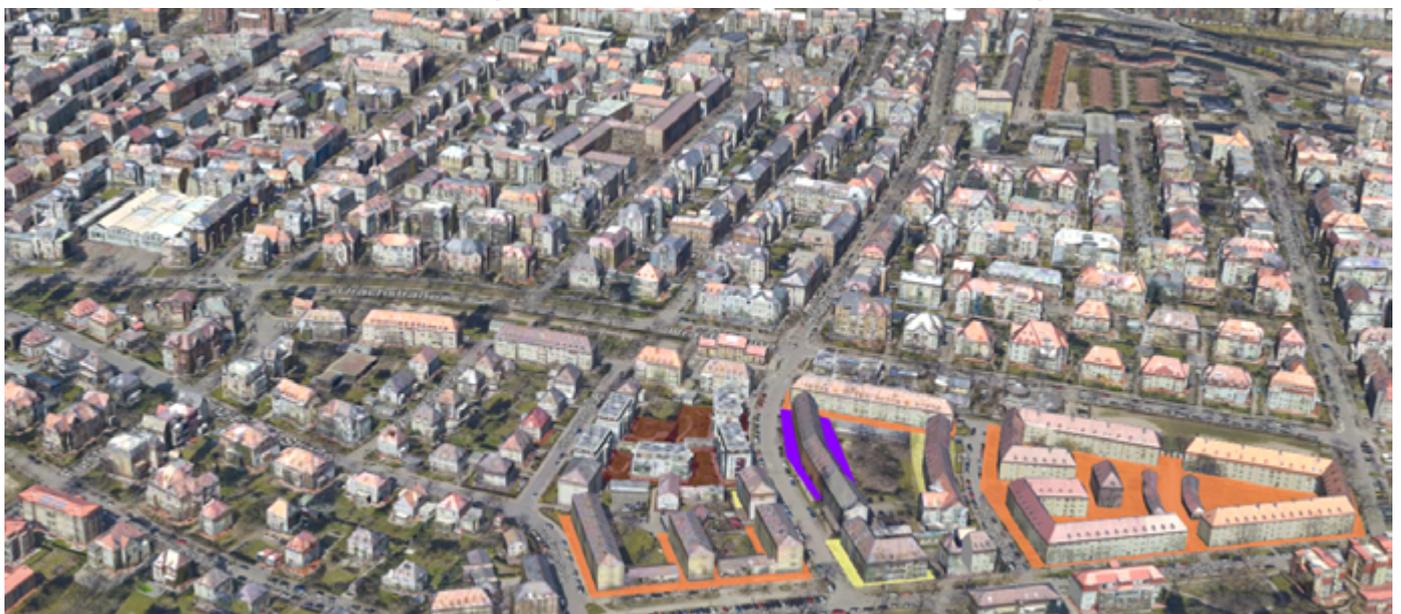
Die bislang erschwinglichen Mieten wären nach den Maßnahmen verloren. Der Großteil der Menschen im Quartier wäre „ausgetauscht“.

Die aktuellen Bewohner*innen im Quartier sind Teil eines Gentrifizierungsprozesses geworden, der, wenn er abgeschlossen sein sollte, das Gesicht der Wiehre nachhaltig verändern würde.

Die behutsame Sanierung, wie sie von den Bewohner*innen mit großer Mehrheit gefordert wird und die laut einer Begutachtung und vielen Experteneinschätzungen problemlos möglich wäre, wird seit einem Jahr durch den Vorstand der Genossenschaft konsequent abgelehnt.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg hat bereits im November 2017 ein klares Votum ausgesprochen:

Das Ensemble mit seinen sozial gewachsenen Strukturen sollte dringend erhalten werden!



- bereits verlorener bezahlbarer Wohnraum - Neuerrichtung durch das Familienheim ab 2009
- Maßnahmen angekündigt. ■ Ursprüngliche Abrissplanung Frühjahr 2019
- Außerdem im Besitz der Familienheim Freiburg e.G. bisher ohne Maßnahmenankündigung

Quelle Kartenmaterial: © Stadt Freiburg i.Br., 2018)

EINBLICK - Menschen im Gentrifizierungsprozess	4
Bewohnerschaftsstruktur	4
Soziale und persönliche Bedeutung von Wohnung und Wohnumfeld	7
Gentrifizierung und ich/wir?	12
EINBLICK - Die Genossenschaft im Gentrifizierungsprozess	16
EINBLICK - Der Zusammenhalt im Gentrifizierungsprozess	18
Zur Umfrage	21
Zusammenfassung	22

32%

der Einpersonenhaushalte sind arm.^{1#}

18 %²

43%

Haushalte mit PKW

?

53%

der Personen sind über 50 Jahre alt.[#]

ca. 40%

59%

der Haushalte hat eine Mietbelastungsquote von 28% und mehr.[#]

?³

63%

der Haushalte leben schon länger als fünf Jahre im Quartier.[#]

ca. 40%

13

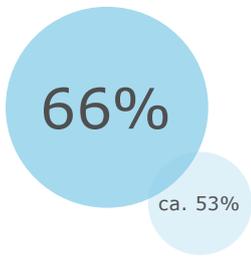
Durchschnittlicher Bestand der Haushalte in Jahren.

k.a.

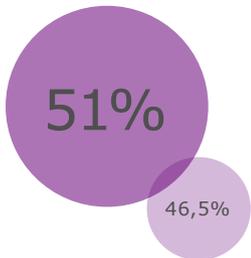
in Freiburg

Anmerkungen

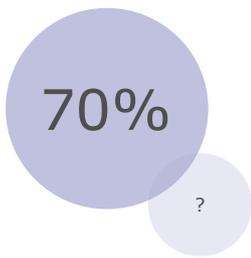
- 1 Der Wert bezieht sich auf die Freiburger Armutsgefährdungsgrenze von 958€ Nettohaushaltseinkommen. Die prozentuale Verteilung entspricht in etwa den Freiburger Stadtteilen Weingarten und Brühl, die in Freiburg die höchsten Armutsgefährdungsquoten aufweisen.
 - 2 Sozialbericht 2014 Durchschnitt Freiburg.
 - 3 Der Median liegt in Freiburg bei 28%.
 - 4 Angabe in absoluten Prozent.
- # Daten aus der Sozialdatenerhebung Februar 2018
Vergleichbare Daten der Sozialdatenerhebung spiegeln sich in den aktuellen Ergebnissen.



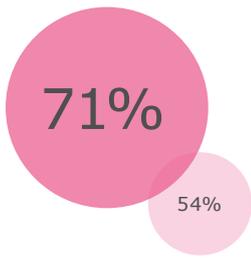
der Personen sind weiblich.#



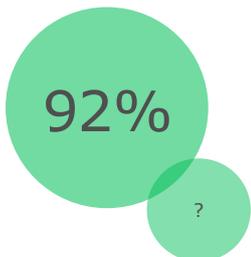
allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife#



der Einpersonenhaushalte hat ein Nettoeinkommen unter 1500€.#



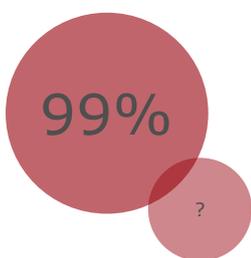
Einpersonenhaushalte.#



der Haushalte sind mit dem Wohnungszuschnitt zufrieden.⁴



der Haushalte bejahen, auf die erschwingliche Miete finanziell angewiesen zu sein.



Der Haushalte bejahen, dass die erschwingliche Miete für ihren Lebensentwurf von zentraler Bedeutung ist.

Die Bewohnerschaftsstruktur weist deutlich auf eine besondere soziale Situation hin: Es handelt sich um eine über einen langen Zeitraum zusammengewachsene soziale Gemeinschaft. Die Bewohner*innen leben größtenteils alleine in ihren Wohnungen und haben einen verhältnismäßig geringen finanziellen Spielraum. Für nahezu alle gilt, dass sie ihren Lebensentwurf nur dann umsetzbar sehen, wenn ihnen bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Um weiterhin in Freiburg leben zu können sind viele Menschen also auf den Fortbestand eines bezahlbaren Wohnraums in der Stadt dringend angewiesen.

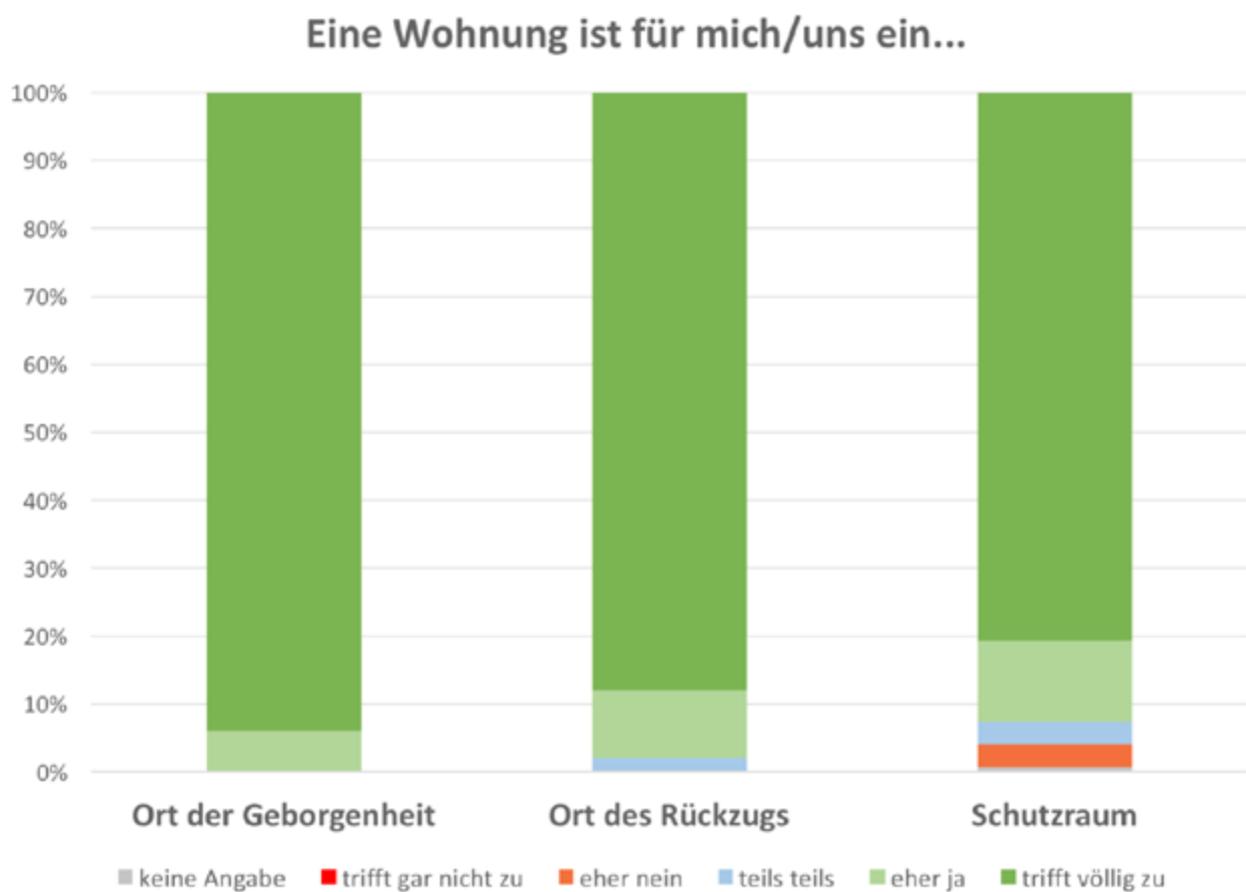
Die Karte macht die stadtplanerische Bedeutung des Areals sichtbar. Das bedrohte zusammenhängende Ensemble, welcher Lebensraum vieler Menschen ist, stellt eine absolute Ausnahme dar. In der Umgebung gibt es kein vergleichbares großflächiges zusammenhängendes Gebiet mit bezahlbarem Wohnraum mit einer vergleichbaren Mieliestruktur.



- bereits verllorener bezahlbarer Wohnraum - Neuerrichtung durch das Familienheim ab 2010
- Maßnahmen angekündigt. ■ Ursprüngliche Abrissplauung Frühjahr 2019
- Im Besitz der Familienheim Freiburg e.G., bisher ohne Maßnahmenankündigung

Quelle Kartenmaterial: © Stadt Freiburg i.Br., 2018)

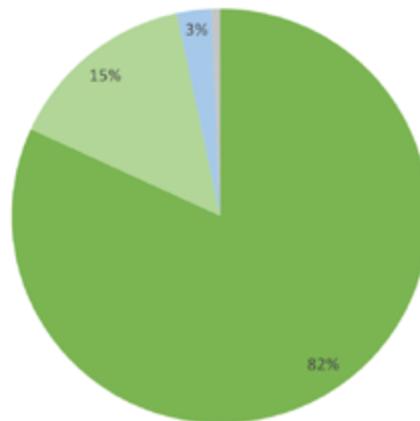
Soziale und persönliche Bedeutung von Wohnung und Wohnumfeld



Was für die Menschen
auf dem Spiel steht!

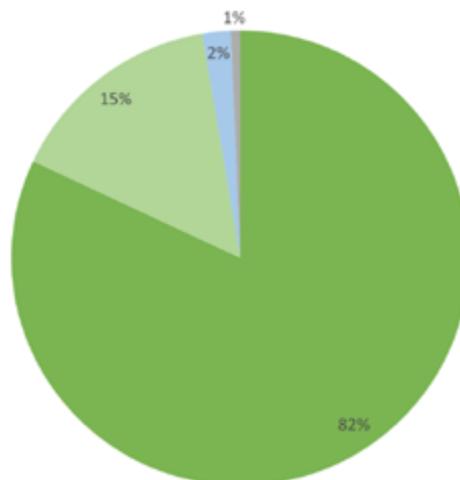
Soziale und persönliche Bedeutung von Wohnung und Wohnumfeld

Eine Wohnung ist für meine/unsere Lebensplanung von
Bedeutung.



■ trifft völlig zu ■ eher ja ■ teils teils ■ eher nein ■ trifft gar nicht zu ■ keine Angabe

Eine Wohnung ist für mich/uns ein persönlicher Ort.



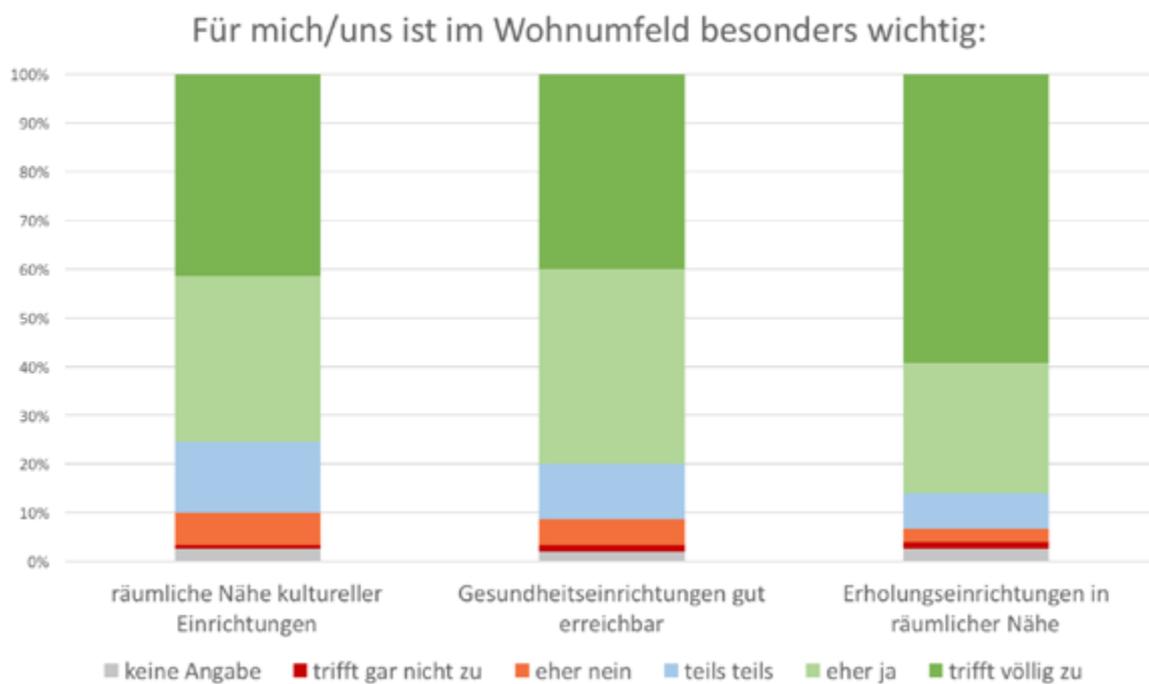
■ trifft völlig zu ■ eher ja ■ teils teils ■ eher nein ■ trifft gar nicht zu ■ keine Angabe

97%

der Haushalte geben an, dass das Wohnumfeld für sie von großer Bedeutung ist.

90%

der Haushalte geben an, dass Ihnen soziale Kontakte im (allgemeinen) Wohnumfeld wichtig sind.

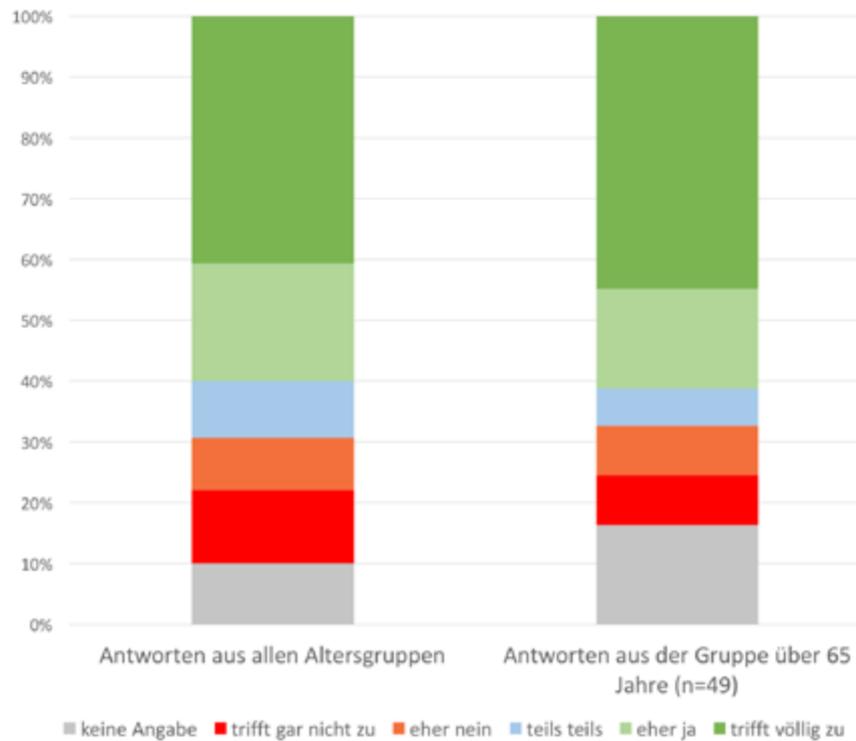


84%

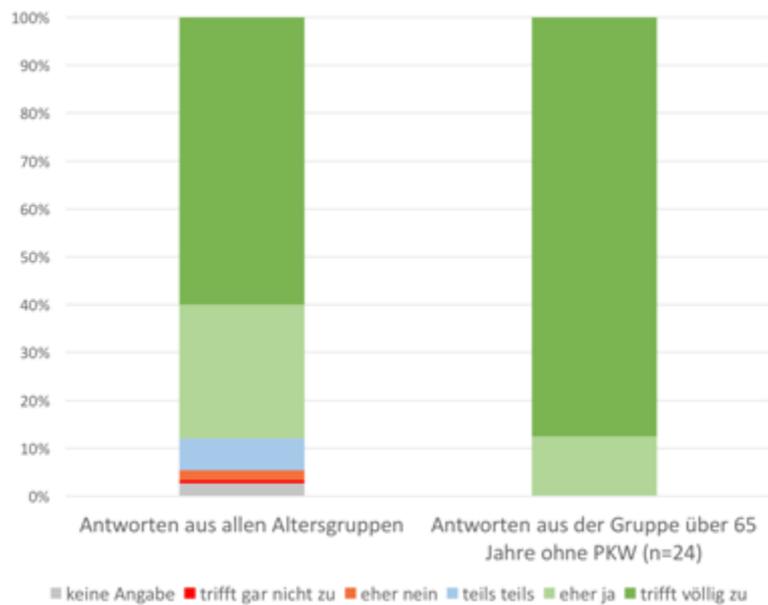
der Haushalte geben an, dass der Kontakt zu Menschen im Quartier für sie einen hohen Stellenwert hat.

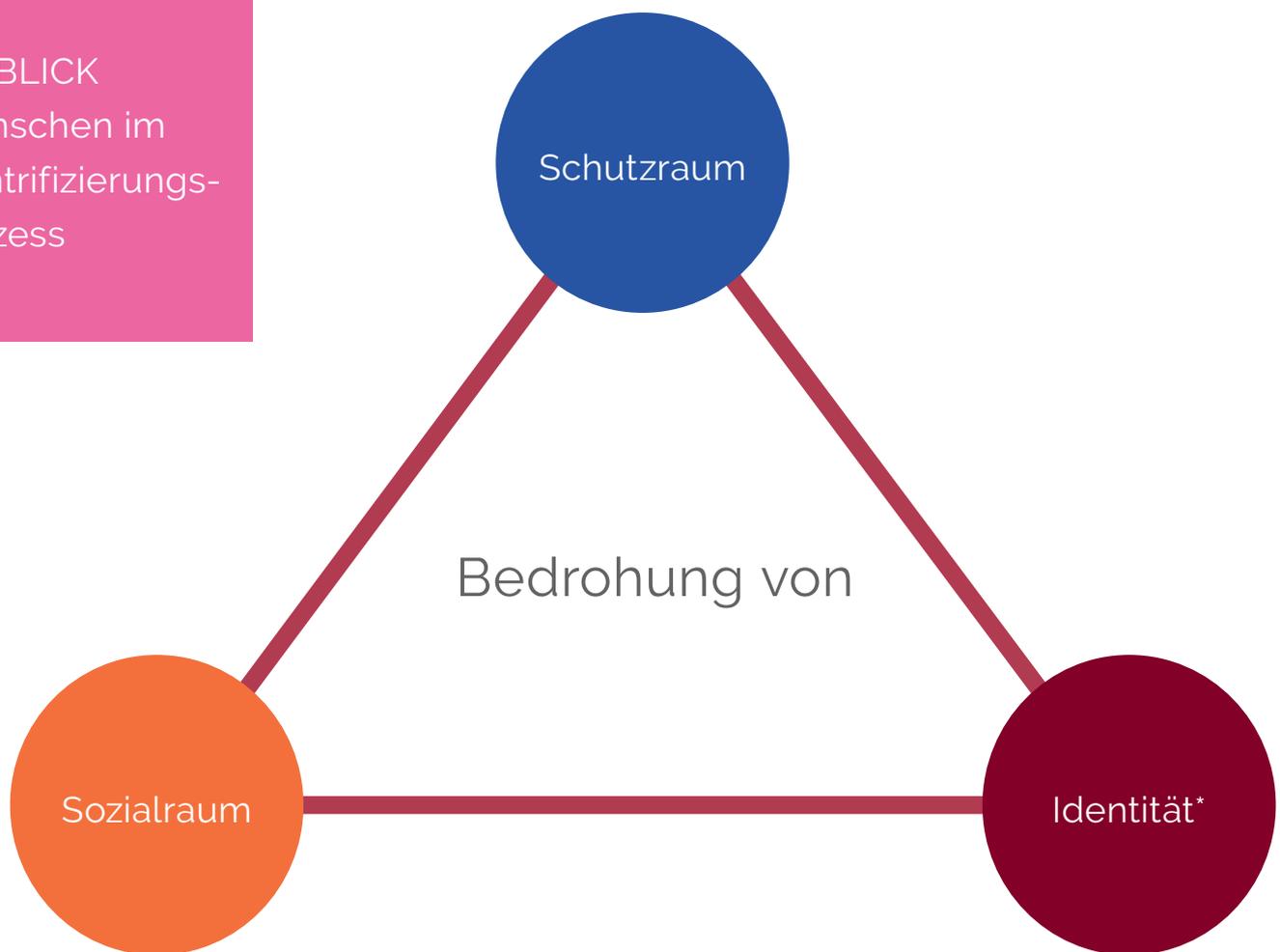
Was für die Menschen auf dem Spiel steht!

Für mich/uns ist wichtig, dass Kinder wohnungsnah alleine draußen spielen können.



Für mich/uns ist besonders wichtig, dass der öffentliche Nahverkehr gut erreichbar ist.





*Eine planbare Zukunft ist wesentlich identitätsstiftend.

Standpunkt

Das Quartier als Lebensraum hat für die Bewohner*innen einen sehr hohen Stellenwert. Die Menschen sind eingebettet in bestehende soziale Netzwerke, denen sie große Bedeutung beimessen. Soziale Kontakte, Mobilität und Erholungsflächen in erreichbarer Nähe zu haben ist besonders für die größte Bevölkerungsgruppe, die der alleinlebenden Menschen über 50 von großer Bedeutung!

Die Daten deuten darauf hin, was im Quartier alltäglich erlebbar ist: es herrscht ein hohes Maß an Solidarität. Beispielsweise wird auch den Belangen anderer Bewohnergruppen ein hoher Stellenwert zugewiesen. 60% der Haushalte mit Bewohner*innen über 65 Jahren schätzen Belange von Familien als wichtig ein.

Die Wohnung und das Wohnumfeld werden von dem Menschen als Schutzraum und Teil Ihrer Identität gewertet. Die erschwingliche Miete ist fester Bestandteil der Zukunftsplanungen der Menschen im Quartier.

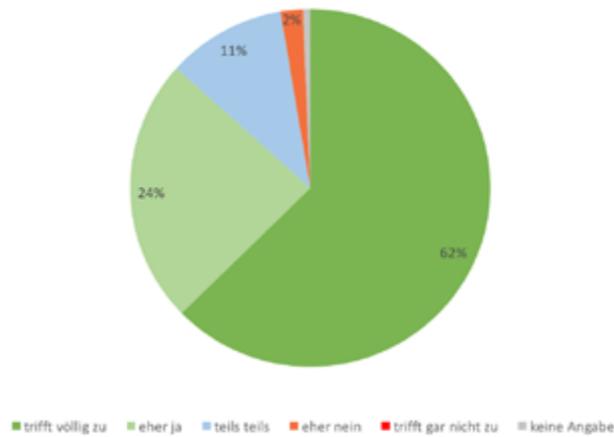
Laut Artikel 25 der „Declaration of human rights“¹ ist Wohnen ein Menschenrecht. Die vorliegenden Daten geben einen exemplarischen Einblick in die Tiefe der existenziellen Bedeutung der Wohnung für den einzelnen Menschen.

1 Quelle: <http://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf>

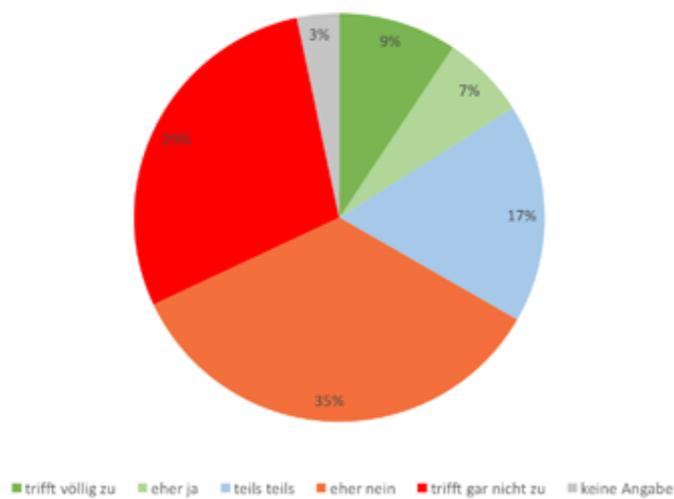
Gentrifizierung und ich/wir?

Dargestellt sind die Angaben der Haushalte im Quartier zum persönlichen Erleben angesichts des möglichen Verlustes des Lebensraums und der Situation im Quartier.

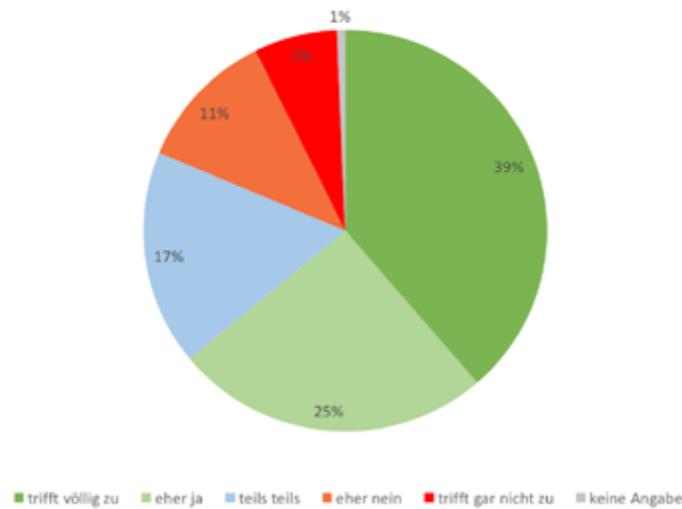
Ich/wir sehe/n meinen/unseren Lebensentwurf durch die aktuellen Planungen des Vorstands der Familienheim Freiburg e.G. gefährdet.



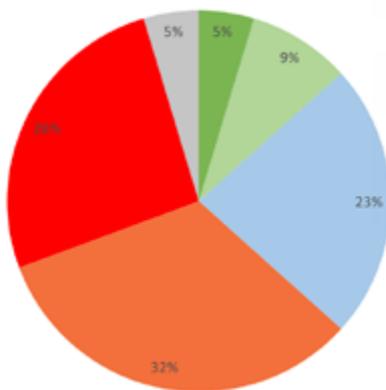
Ich/Wir habe/n das Gefühl, dass meine/unsere Bedürfnisse seitens der Genossenschaft ernst genommen werden.



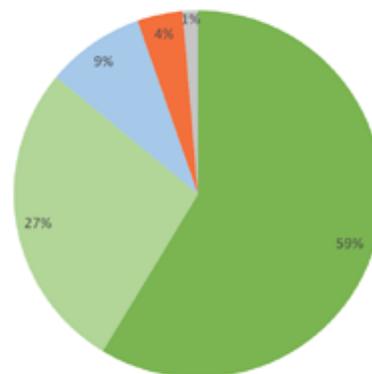
Als vor ca. einem Jahr deutlich wurde, dass die Häuser des Quartiers vom Abriss bedroht sind, hat der drohende Verlust meiner/unserer Wohnung in mir/uns das Gefühl erweckt, als wäre mir/uns der Boden unter den Füßen weggezogen.



Ich/wir fühle/n mich/uns in der Kommunikation durch die Genossenschaft respektvoll behandelt.



Ich/Wir rechne/n damit, dass ein Leben im Stadtgebiet Freiburg nicht mehr finanzierbar ist, wenn ich/wir diese Wohnung verliere/n.

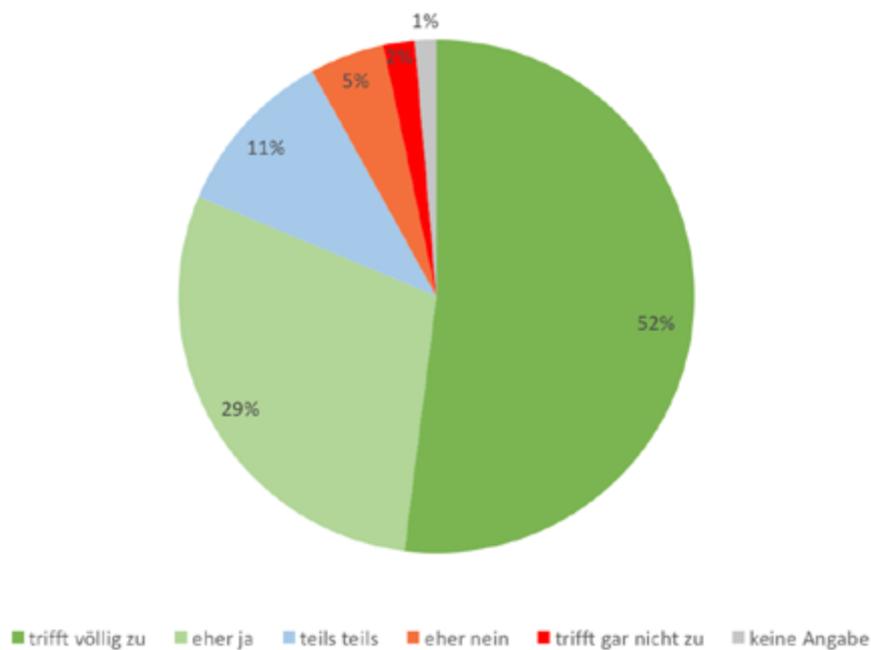


Zwischenstand

Das vorherige Kapitel hat aufgezeigt, dass Gentrifizierung in die intimsten Bereiche des Menschen eingreift. Die oben präsentierten Daten zeigen, dass ein Großteil der Menschen im Quartier sich ernsthafte Gedanken um ihre Zukunft macht und sich dabei kaum von der Genossenschaft wahrgenommen oder respektiert sieht. Dies geht soweit, dass 64% der Haushalte angeben, dass sie im Laufe des letzten Jahres das Gefühl hatten, das man ihnen den Boden unter den Füßen weggezogen habe.

Die Wohnung als Schutzraum und als Ausgangspunkt für Planungen des Lebens muss in diesen essentiellen Funktionen für viele Haushalte als stark beschädigt beschrieben werden.

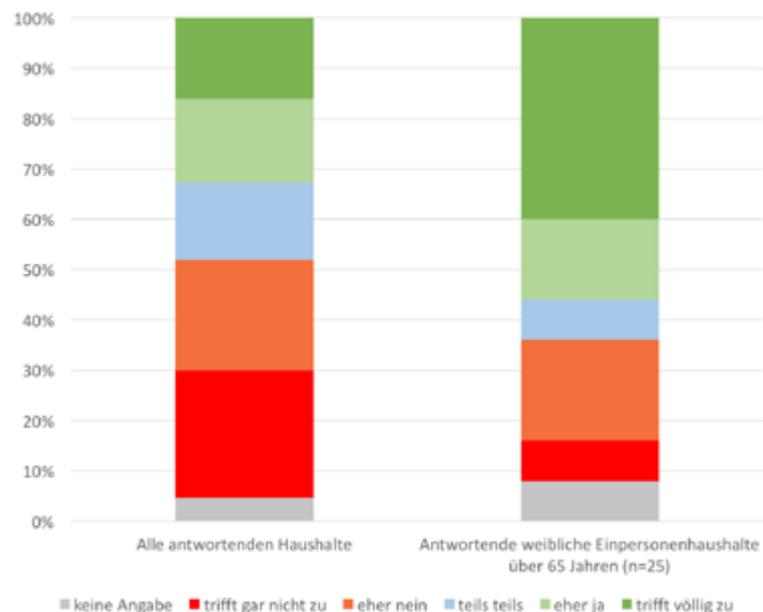
Ich/Wir empfinde/n die Situation des drohenden Verlustes meiner/unserer Wohnung als emotionale Belastung.



30%

der Haushalte geben an, dass die Erholung durch Schlaf durch die aktuelle Situation über einen längeren Zeitraum (>4 Wochen) in Mitleidenschaft gezogen wurde.

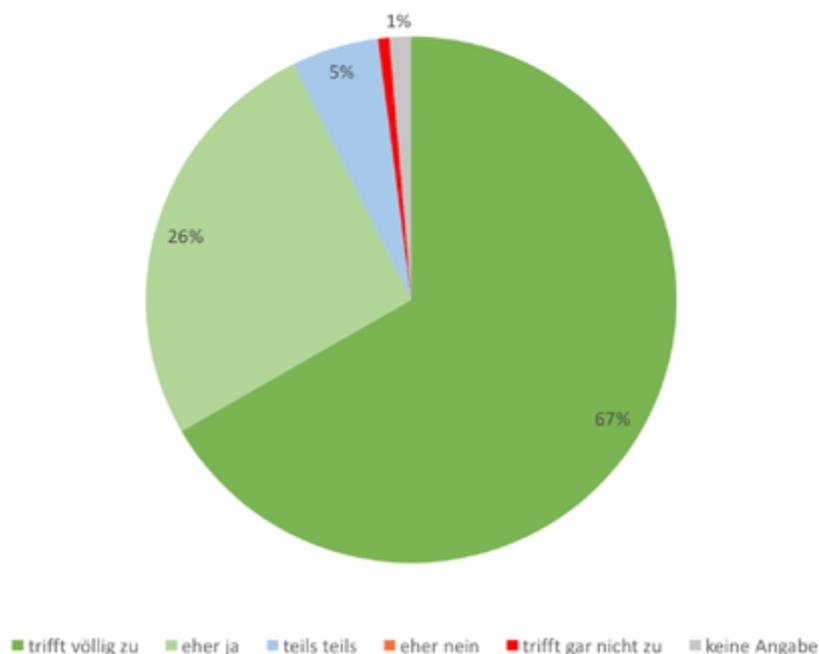
Mein/Unser allgemeiner Gesundheitszustand hat sich im letzten Jahr verschlechtert.



Zwischenstand

Die Ergebnisse belegen, dass der Gentrifizierungsprozess von den Bewohner*innen als große Belastung erlebt wird. So lässt sich ein gewisser linearer Zusammenhang zwischen der Veränderung des Gesundheitszustands und dem Grad der empfundenen emotionalen Belastung nachweisen. Noch deutlicher ist der statistische Zusammenhang zwischen der emotionalen Belastung und der Minderung der Erholung durch Schlaf. Am ausgeprägtesten ist der Zusammenhang zwischen der emotionalen Belastung und der empfundenen Gefährdung des Lebensentwurfes. Besonders hervorstechend ist die Verschlechterung des Gesundheitszustandes in den weiblichen Einpersonenhaushalten über 65 Jahren.

Das Engagement der Bewohner*innen trägt zu meinem/unserem Wohlbefinden bei.



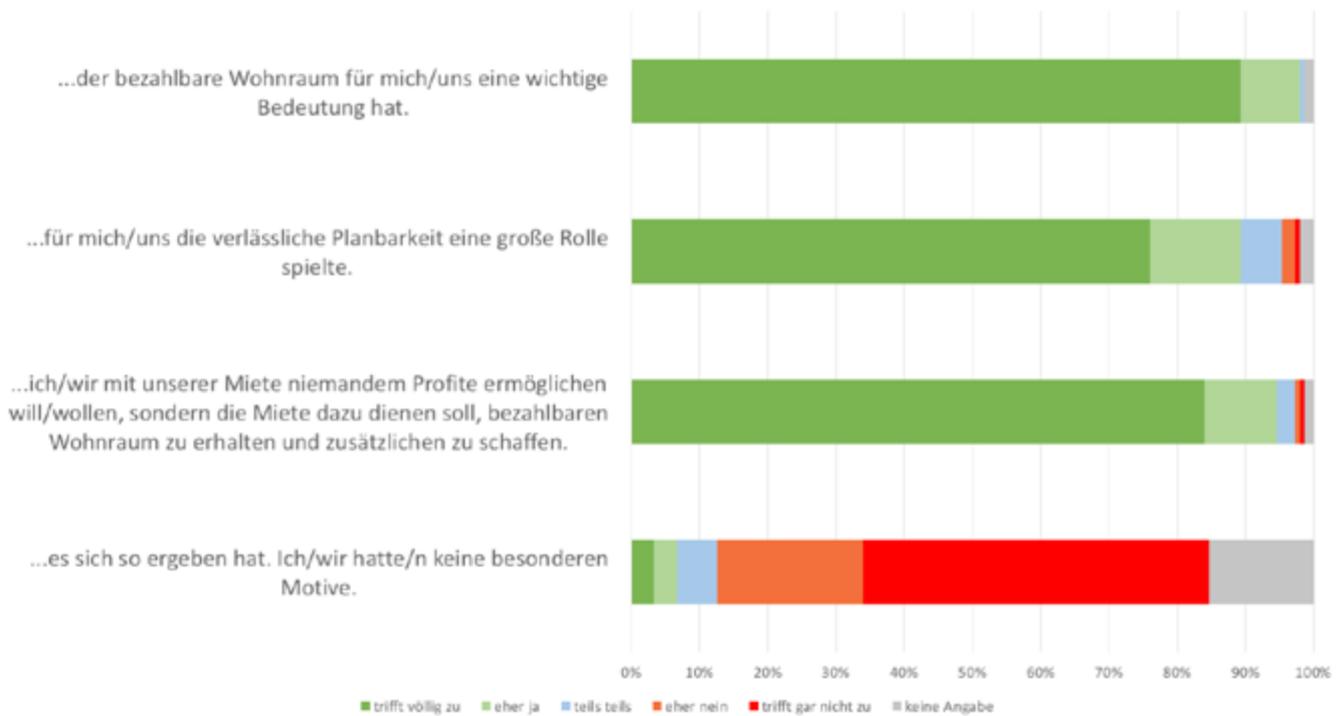
Standpunkt

86% der Haushalte im Quartier rechnen damit, dass ein Leben im Freiburger Stadtgebiet nach dem Verlust ihres jetzigen bezahlbaren Wohnraums nicht mehr finanzierbar wäre. Sie gehen davon aus, dass sie nicht nur aus dem aktuellen Lebensraum, sondern auch aus der Stadt gedrängt würden.

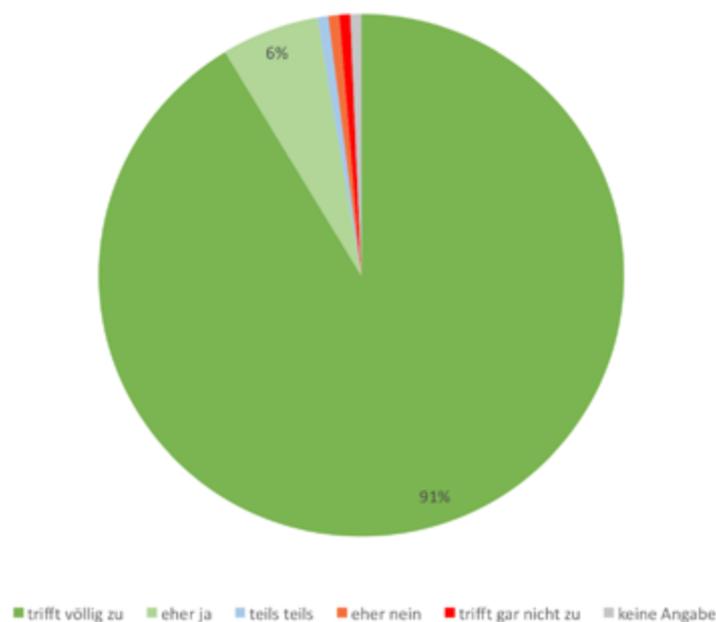
Die Daten zeigen mit alarmierender Deutlichkeit, dass diese Bedrohung sich im Alltag deutlich und teils folgenschwer manifestiert: Die emotionale Verfassung, der Schlaf, die Gewissheit über die Zukunft werden von vielen Menschen als beeinträchtigt beschrieben.

Wenn es auch intensiverer Studien bedürfte, eine Schlussfolgerung drängt sich auf: Gentrifizierung macht krank.

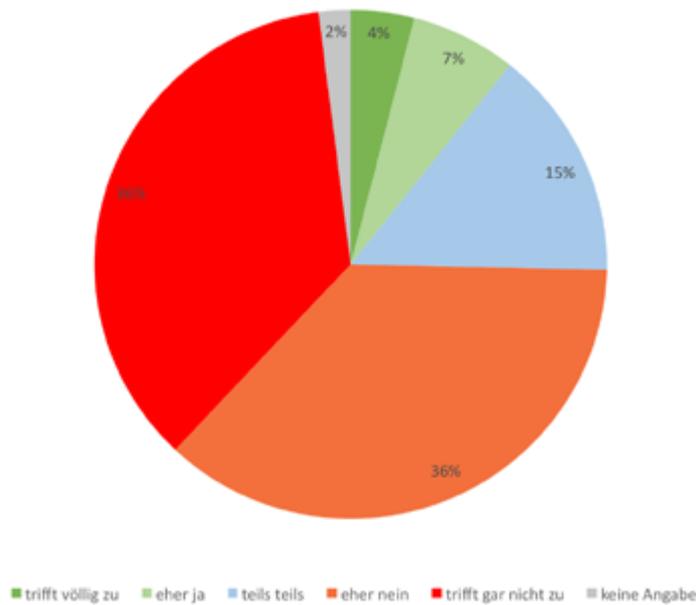
Ich/wir habe/n mich/uns für eine Genossenschaftswohnung entschlossen, da...



Ich/Wir bin/sind enttäuscht darüber, dass bezahlbarer Lebensraum verschwinden soll.



Ich/wir fühlen/n mich/uns von der Familienheim Freiburg e.G. zu den Planungen im Quartier gut informiert.



Standpunkt

Den Bewohner*innen sind die ursprünglichen Werte der Genossenschaftsidee offensichtlich wichtig: 95% betonen, dass mit ihrem Mietzins solidarischer und bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen werden soll. 89% der Haushalte haben angegeben, dass sie u.a. wegen der verlässlichen Planbarkeit eine Genossenschaftswohnung angestrebt haben.

Folgerichtig ist die Enttäuschung über die aktuellen Entwicklungen im Genossenschaftsquartier sehr groß.

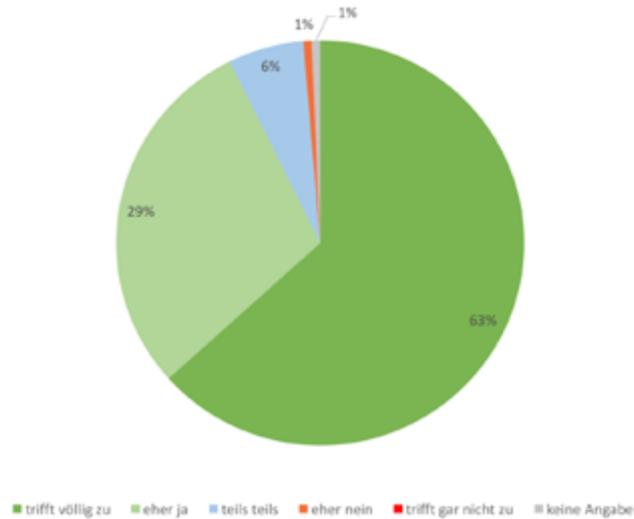
Zwischen der Angabe einer hohen Bedeutung der verlässlichen Planbarkeit und der emotionalen Belastung ist ein deutlich ausgeprägter linearer Zusammenhang erkennbar.

Während des letzten Jahre wurde durch die Bewohner*innen anhaltend die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohnerschaft, eine respektvolle Kommunikation und die Offenlegung der Pläne und Planungsgrundlagen erbeten. Dies geschah im Rahmen eines persönlichen Treffens einer Delegation der Bewohner*innen mit dem Vorstand, sieben Briefen sowie durch öffentlichen Forderungen. Dass die Bewohner*innen die Resonanz auf diese umfangreichen Bemühungen als absolut unbefriedigend beurteilen, wird deutlich: Nur 11% der Haushalte geben an, dass sie von Seiten des Vorstands gut informiert werden.

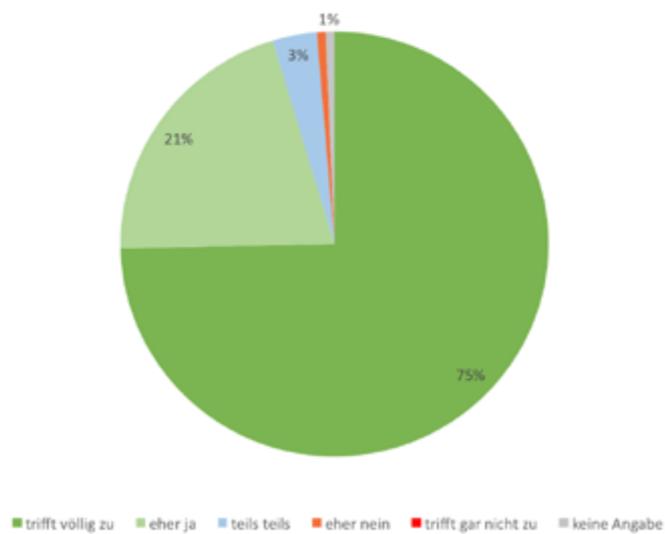
Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass die meisten Menschen sich in ihren Belangen nicht gesehen, in der Kommunikation wenig respektiert und über die Zukunft ihres Lebensraumes schlecht informiert fühlen.

Die Selbstwahrnehmung überprüfend, stellte sich *Wiehre für alle* der Beurteilung durch die gesamte Bewohnerschaft des Quartiers.

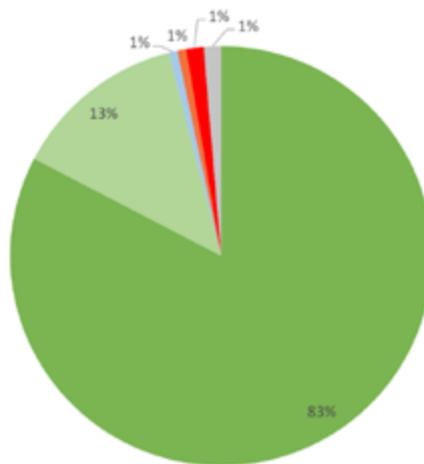
Ich/wir habe/n das Gefühl, dass unser Quatier innerhalb des letzten Jahres stärker zusammengewachsen ist.



Ich/Wir sehe/n meine/unsere Interessen durch "Wiehre für alle" vertreten.

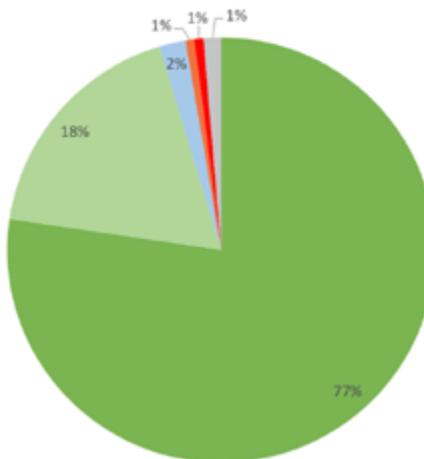


Mir/Uns ist bewusst, dass ich/wir bei allen entscheidenden Sitzungen der Initiative als Bewohner*innen mitbestimmen kann/können und meine/unsere Ideen und Gedanken mit einbringen kann/können.



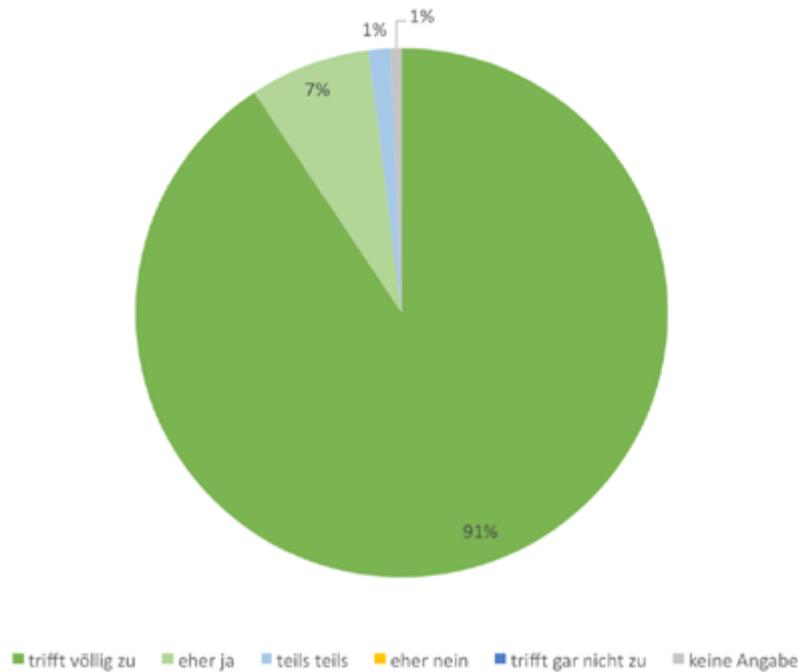
■ trifft völlig zu ■ eher ja ■ teils teils ■ eher nein ■ trifft gar nicht zu ■ keine Angabe

Ich/Wir fühle/n mich/uns von der Bewohner*innen-Initiative gut informiert.



■ trifft völlig zu ■ eher ja ■ teils teils ■ eher nein ■ trifft gar nicht zu ■ keine Angabe

Ich/Wir stehen hinter der Forderung der Bewohner*innen-Initiative "Wiehre für alle", das Quartier und den bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.



Standpunkt

Der Zusammenhalt der Bewohner*innen wird von vielen Menschen, die das Quartier besuchen, kennen, schätzen und erleben als sehr besonders beschrieben. Die Ergebnisse der Befragung beschreiben und belegen nun auch mit Zahlen dieses Erfahrungswissen.

Die Angaben im Hinblick auf das Bewusstsein über persönliche Partizipationsmöglichkeiten in der Bewohner*innen-Initiative deckt sich mit der Erfahrung, dass Vollversammlungen und Koordinationstreffen, durch welche sich die Bewohner*innenschaft basisdemokratisch organisiert, gut und immer wieder von unterschiedlichen Bewohner*innen besucht werden.

Auch dem hohen Maß an Mitgestaltungsmöglichkeiten sind die sehr hohen Werte in puncto Information, Rückhalt, und Interessenvertretung zuzuschreiben.

Zur Umfrage

Die vorliegende Studie beruht auf einer Erhebung im gesamten Genossenschafts-Quartier zwischen den Wiehre-Bahnhöfen, die zwischen dem 15.-20. September 2018 durchgeführt wurde. Verteilt wurden 283 Fragebögen. Der Rücklauf betrug 53% (n= 150). Dies übertrifft gängige Rücklaufquoten von Befragungen mit solch sensiblen persönlichen Inhalten deutlich.

Die aktuell erhobenen Ergebnisse zur Bewohnerschaftsstruktur (Anzahl Ein- und Mehrpersonenhaushalte, Geschlechterverhältnis der Einpersonenhaushalte etc.) bestätigen die Daten aus der Sozialstrukturanalyse aus dem Frühjahr 2018.

Die Teilnehmenden wurden nach dem Grad der Zustimmung zu oder Ablehnung von (trifft gar nicht zu – eher nein – teils teils – eher ja – trifft völlig zu) insgesamt 44 Aussagen gefragt. Im Rahmen der Ergebnisdarstellung wurden die entsprechenden Angaben in der Regel als prozentuale Anteile an der Gesamtheit der Antwortenden zusammengefasst. In einigen Fällen wurden die Antworten „eher ja“ und „trifft völlig zu“ addiert und somit angegeben, wie viele Prozent der Teilnehmenden eine Aussage bejaht haben.

In wenigen Fällen wurden für Gruppen von Bewohner*innen mit bestimmten Charakteristika (Personenanzahl Haushalt, Geschlecht, Alter etc.) gesonderte Auswertungen vorgenommen. Hierbei ist die jeweils in die Berechnungen eingehende Anzahl (n) an Haushalten angegeben.

Darüber hinausgehend wurden in eignen Fällen – für die Gesamtheit der Antwortenden oder für bestimmte Gruppen – berechnet, ob die Ausprägungen von je zwei bestimmten Merkmalen (z.B. „emotionale Belastung durch Situation des drohenden Verlusts der Wohnung“ und „Verschlechterung des allgemeinen Gesundheitszustands“) in einem linearen Zusammenhang miteinander stehen (Korrelationskoeffizient). Hierauf wird jeweils im Rahmen der Standpunkte und ZwischenStände eingegangen.

Neben der verhältnismäßig sehr hohen Rücklaufquote von 53% * gibt es weitere Anhaltspunkte, die auf eine sehr gute Reliabilität (Zuverlässigkeit) und Validität (Gültigkeit) der Erhebung hinweisen:

- Die Ergebnisse im Hinblick Bewohnerschaftstruktur decken sich mit vorherigen Erhebungen, wie der Sozialdatenerhebung 02/18.
- Die Ergebnisse im Hinblick auf die Forderungen zum Erhalt des bezahlbaren Wohnraums und des Quartiers decken sich mit den Ergebnissen der Bewohner*innenumfrage 09.2017 (Rücklauf 66%).

* "Es gelten für schriftliche Untersuchungen – sofern es sich nicht um Spezialumfragen bei einem definierten Personenkreis handelt – Rücklaufquoten von mehr als 15% bereits als bemerkenswert hoch." (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Ausschöpfungsquote>)

Bei einer schriftlichen Nachuntersuchung des Bezirksamts Mitte Berlin zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Erhaltungsgebietes Oranienburger Vorstadt belief sich beispielsweise die Rücklaufquote auf 15,6%.

(Quelle: Vertiefende Nachuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Erhaltungsbezirks Oranienburger Vorstadt im Bezirk Mitte, Berlin. Bezirksamts Mitte von Berlin, 2016)



Impressionen der Kulturreihe „s Kulturviertel“ u.a. mit Bernd Lafrenz, Murat Coskun, Jess Jochimsen, Anita Bertolami, Shiva Grings, Teresa Grebtschenko, u.v.a.

Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Erhebung übertreffen sowohl im Positiven - was Rückhalt und den Zusammenhalt der Bewohner*innen im Quartier betrifft - als auch im Negativen die erwarteten Werte:

Ernst und betroffen macht die Feststellung, wie tief der Gentrifizierungsprozess in die Wohnzimmer und Schlafzimmer der Bewohner*innen eindringt. Gentrifizierung erzeugt Sorgen, Angst und Schlafstörungen. Die Gesundheit und die Zufriedenheit von etwa 300 Haushalten ist seit über einem Jahr ernstzunehmend beeinträchtigt.

Gentrifizierung steht somit berechtigt im Verdacht ein ernstes Gesundheitsrisiko zu sein!

Gleichzeitig zeigt die Erhebung in Zahlen, wie die Bedrohung uns Menschen im Quartier näher zusammen gebracht hat. Sie zeigt, dass ein friedlicher, konstruktiver und wertschätzender Zusammenhalt viel bewegen kann, ja sogar Mut und Wohlbefinden spenden kann.

Wir werden uns weiter gemeinsam engagieren, weder Freiburg dieses Viertel noch wir unseren Lebensraum verlieren: Dieses große Areal an bezahlbarem Wohnraum - mitten in der Stadt - muss erhalten bleiben.

Künstler aus ganz Freiburg haben beim „'s Kulturviertel“ in sieben Veranstaltungen mit weit über 500 Besuchern deutlich gemacht:

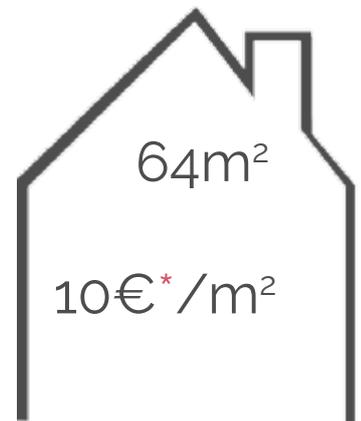
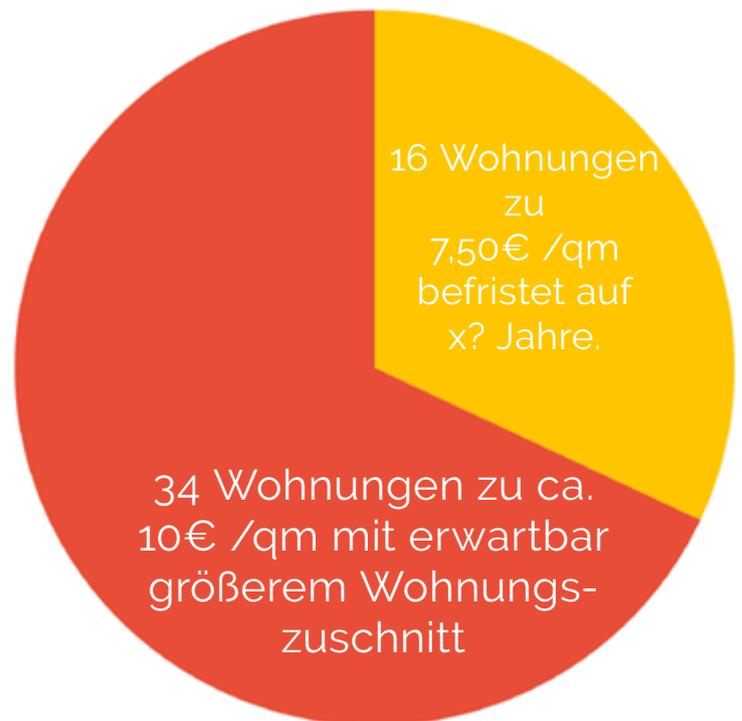
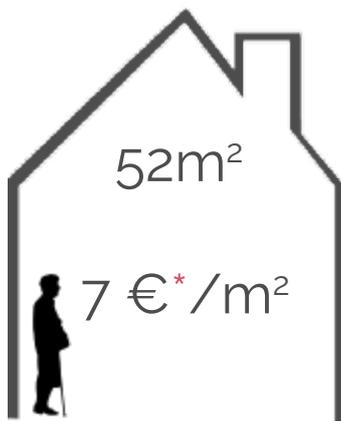
Abrisskultur ist keine Kultur - sondern Abriss und Zerstörung!

Solidarität und Gemeinschaft hingegen haben Bestand, geben Mut, Kraft und Hoffnung. Über 17.000 Menschen haben mittlerweile für den Erhalt des Quartiers ihre Unterschrift geleistet.

Unser Dank gilt allen, die uns unterstützen!



42 Wohnungen
bezahlbarer
Wohnraum



Frau Maier (Name geändert) ist eine typische Bewohner*in unseres Quartiers. Sie könnte sich die Miete in einer Wohnung mit 10€ Kaltmiete pro Quadratmeter nicht mehr leisten. Um die wenigen subventionierten Wohnungen durch das Landeswohnraumförderprogramm müsste sie sich mit anderen Bewohner*innen streiten.

35%
Mietbelastungsquote



59%
Mietbelastungsquote

„Bei Sozialwissenschaftlern wie bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung zur Verfügung bleibt, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen“, schreibt die Hans-Böckler-Stiftung (Quelle Spiegel 13.03.2017)

Unter <https://wihre-für-alle.de/presse> abrufbar

- Sozialdatenerhebung
- Genossenschaft und Gentrifizierung
- Vorliegende Studie

